

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:00604)

2026年中期業績公告

深圳控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核中期綜合業績。

簡明綜合損益表

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
收益	4	10,139,138	10,349,995
銷售及服務成本	5	<u>(8,711,384)</u>	<u>(8,576,728)</u>
毛利		1,427,754	1,773,267
銷售及分銷開支	5	(342,696)	(242,900)
行政開支	5	(513,748)	(491,482)
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值(減少)/增加		(5,903)	1,118
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業			
產生之虧損		(222,653)	(99,669)
金融資產減值虧損淨額		(11,864)	(10,364)
其他開支	5	(1,266,049)	(336,844)
其他收入	6	64,266	108,875
其他利得		<u>76,239</u>	<u>2,386</u>
經營(虧損)/溢利		(794,654)	704,387

簡明綜合損益表 (續)

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2026年 千港元	2025年 千港元
財務收入	7	22,485	43,437
財務成本	7	(727,956)	(731,125)
財務成本淨額	7	(705,471)	(687,688)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		(222,913)	(666,569)
投資聯營公司之減值虧損		—	(1,257,004)
除所得稅前虧損		(1,723,038)	(1,906,874)
所得稅開支	8	(212,961)	(600,459)
中期虧損		<u>(1,935,999)</u>	<u>(2,507,333)</u>
下列應佔中期虧損：			
—本公司權益股東		(1,985,855)	(2,618,042)
—非控股權益		<u>49,856</u>	<u>110,709</u>
		<u>(1,935,999)</u>	<u>(2,507,333)</u>
本公司權益股東應佔虧損之每股虧損 (以每股港仙列示)	9		
—基本及攤薄		<u>(22.32)</u>	<u>(29.42)</u>

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
中期虧損	(1,935,999)	(2,507,333)
其他全面收益		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
—應佔一間聯營公司其他全面收益之變動	—	1,238
—轉自物業、廠房及設備之重估投資物業之盈餘	3,776	—
—外幣業務換算之匯兌差額	<u>2,339,184</u>	<u>936,496</u>
中期其他全面收益，扣除稅項	<u>2,342,960</u>	<u>937,734</u>
中期全面收益總額	<u><u>406,961</u></u>	<u><u>(1,569,599)</u></u>
下列應佔全面收益總額：		
—本公司權益股東	9,198	(1,786,071)
—非控股權益	<u>397,763</u>	<u>216,472</u>
	<u><u>406,961</u></u>	<u><u>(1,569,599)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2026年 6月30日 千港元	經審核 2025年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,884,988	8,450,440
投資物業		36,907,915	34,814,088
於合營公司之投資		8,236,493	8,205,132
於聯營公司之投資		182,790	306,958
無形資產		798,824	844,236
透過損益按公允值計算之金融資產		140,085	140,253
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		2,326	2,237
貿易及其他應收款	11	821,327	1,159,323
遞延所得稅資產		2,101,951	2,721,021
		57,076,699	56,643,688
流動資產			
發展中物業		28,795,117	32,324,877
持作待售之已落成物業		35,890,749	35,780,907
存貨		144,795	257,823
貿易及其他應收款	11	11,615,814	10,950,414
透過損益按公允值計算之金融資產		546	333,352
生物資產		5,739	5,175
受限制現金及銀行存款		3,254,734	3,491,260
現金及現金等價物		8,808,791	4,812,533
		88,516,285	87,956,341
資產總額		145,592,984	144,600,029

簡明綜合財務狀況表 (續)

		未經審核 2026年 6月30日 千港元	經審核 2025年 12月31日 千港元
	附註		
權益			
本公司權益股東應佔權益			
股本	14	22,071,756	22,071,756
資本儲備		730,539	59,019
其他儲備		4,478,180	2,483,127
保留盈利		9,040,788	11,026,643
		36,321,263	35,640,545
非控股權益		10,411,766	7,797,337
權益總額		46,733,029	43,437,882
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	12	25,913,651	26,028,825
租賃負債		180,359	198,056
遞延收入		11,740	17,505
應付最終控股公司款項		4,791,009	2,775,145
遞延所得稅負債		7,277,971	7,090,558
		38,174,730	36,110,089
流動負債			
銀行及其他借貸	12	12,889,208	11,741,217
合約負債		10,434,003	11,549,831
貿易及其他應付款	13	14,089,267	17,460,886
租賃負債		61,035	82,453
應付直接控股公司款項		4,395,962	4,174,740
應付最終控股公司款項		12,948,666	11,295,793
應付稅項		5,867,084	8,747,138
		60,685,225	65,052,058
負債總額		98,859,955	101,162,147
權益總額及負債總額		145,592,984	144,600,029

1 一般資料

深圳控股有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍科學館道9號新東海商業中心8樓。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事物業發展、物業投資、物業管理及生產運營。

董事認為，本公司之直接控股公司為於香港註冊成立之私人公司—深業(集團)有限公司(「深業(集團)」)。本公司之最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)深圳成立之國有公司—深業集團有限公司(「深業集團」)。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

中期簡明綜合財務資料包括於2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註(「中期財務資料」)。

除另有指明者外，中期財務資料乃以港元(「港元」)呈列，所有金額約整至最接近千位(千港元)。

本中期財務資料已於2026年8月27日獲本公司董事會批准刊發但尚未經審核。

2 編製基準

截至2026年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並應與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表所載關於截至2025年12月31日止年度之財務資料(作為比較之資料)並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例第436條規定，需披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至2025年12月31日止年度之財務報表。本公司核數師已就截至2025年12月31日止年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或第407(3)條作出之陳述。

本集團之中期比較財務資料(包括本集團截至2025年6月30日止六個月之簡明綜合損益表及簡明綜合全面收益表以及其他說明資料)未經審核或審閱。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

編製中期簡明綜合財務資料時所採用之會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟已就本期間財務資料首次採用下列經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第10號及香港會計準則第7號之 修訂

上述修訂並無對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

(b) 已頒佈但尚未獲本集團應用之準則之影響

本集團並無於該等中期財務報表中應用以下預期將與本集團相關且已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則（如適用）。

		於下列日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號及 其修訂	非公共受託責任附屬公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債	2029年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣	2027年1月1日

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，若干新訂或經修訂準則及詮釋乃與本集團業務有關。根據本集團作出的初步評估，除香港財務報告準則第18號外，預期該等新訂或經修訂準則及詮釋於生效時不會對本集團當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及對可預見的未來交易產生重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

3 分類資料

執行董事（主要經營決策者）根據經營溢利的計量評估經營分部之表現。經執行董事審核的報告不包括中期期間分類資產及負債資料。向執行董事提供之其他資料，按與2025年財務報表貫徹一致的方式計量。

分類間收益按照與各方達成的條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收益，按與簡明綜合損益表貫徹一致的方式計量。

截至2026年及2025年6月30日止六個月的向執行董事提供之呈報分類之分類資料如下：

	截至2026年6月30日止六個月					
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收益						
於某一時間點確認	6,860,763	–	10,375	117,112	741,797	7,730,047
在一段時間內確認	–	–	1,731,435	–	158,063	1,889,498
其他來源收益						
租金收入	–	657,597	–	–	–	657,597
分類收益總額	6,860,763	657,597	1,741,810	117,112	899,860	10,277,142
分類間收益	–	(21,010)	(102,465)	–	(14,529)	(138,004)
來源於外部客戶的收益	6,860,763	636,587	1,639,345	117,112	885,331	10,139,138
投資物業公允值減少前之分類業績	(868,170)	253,381	126,094	8,801	(173,042)	(652,936)
投資物業公允值變動及轉撥至						
投資物業產生之虧損	–	(222,653)	–	–	–	(222,653)
投資物業公允值減少後之分類業績	(868,170)	30,728	126,094	8,801	(173,042)	(875,589)
應佔合營公司及聯營公司經營成果						(222,913)
其他收入						64,266
其他利得						76,239
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值收益淨額						(5,903)
公司及其他未分配費用						(53,667)
財務成本淨額						(705,471)
除所得稅前虧損						<u>(1,723,038)</u>

	截至2025年6月30日止六個月					
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收益						
於某一時間點確認	7,463,987	–	9,443	231,863	167,517	7,872,810
在一段時間內確認	–	–	1,667,508	–	262,415	1,929,923
其他來源收益						
租金收入	–	656,308	–	–	–	656,308
分類收益總額	7,463,987	656,308	1,676,951	231,863	429,932	10,459,041
分類間收益	–	(9,042)	(83,174)	–	(16,830)	(109,046)
來源於外部客戶的收益	7,463,987	647,266	1,593,777	231,863	413,102	10,349,995
投資物業公允值減少前之分類業績	459,737	389,436	151,805	7,966	(268,600)	740,344
投資物業公允值變動及轉撥至						
投資物業產生之虧損	–	(99,669)	–	–	–	(99,669)
投資物業公允值減少後之分類業績	459,737	289,767	151,805	7,966	(268,600)	640,675
應佔合營公司及聯營公司經營成果						(666,569)
投資聯營公司之減值虧損						(1,257,004)
其他收入						108,875
其他利得						2,386
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值收益淨額						1,118
公司及其他未分配費用						(48,667)
財務成本淨額						(687,688)
除所得稅前虧損						(1,906,874)

由於本集團絕大部份收益產自於位於中國大陸之客戶，且大部份非流動資產均位於中國大陸，故並未呈報地區資料。

4 收益

收益指已落成物業、商業及工業產品之銷售額、租金收入、物業管理服務收入及其他收入。

按主要產品及服務線劃分之與客戶之間的合同產生的收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
與客戶之間的合同產生的收益		
銷售物業	6,860,763	7,463,987
物業管理服務收入	1,639,345	1,593,777
銷售工業產品	117,112	231,863
其他	885,331	413,102
	<u>9,502,551</u>	<u>9,702,729</u>
其他來源收益		
租金收入	636,587	647,266
	<u>10,139,138</u>	<u>10,349,995</u>

截至2026年及2025年6月30日止六個月，概無單一客戶貢獻佔本集團總收益10%或以上。

5 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
已售物業及存貨成本	6,166,585	6,602,696
已提供服務成本	2,544,799	1,974,032
僱員福利開支	421,760	393,049
發展中物業及持作待售之已落成物業之撇減	1,120,892	186,422
廣告及宣傳推廣開支	234,758	110,678
物業、廠房及設備折舊	35,323	37,925
其他稅金及附加	86,638	85,946
其他	223,122	257,206
銷售及服務成本、銷售及分銷費用、行政費用及 其他費用總額	<u>10,833,877</u>	<u>9,647,954</u>

6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
政府補助	3,873	4,621
來自合營公司及非控股權益之利息收入	45,106	87,252
補償收入	3,450	3,402
其他	11,837	13,600
	<u>64,266</u>	<u>108,875</u>

7 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
財務收入		
—銀行存款利息收入	(22,485)	(43,437)
財務成本：		
—銀行貸款之利息開支	495,307	617,662
—其他借貸之利息開支	110,383	111,359
—租賃負債	3,953	6,421
—來自最終控股公司之貸款	231,616	251,704
—來自直接控股公司之貸款	69,163	82,958
—來自同系附屬公司之貸款	17,856	24,184
—來自一間合營公司之貸款	781	1,216
—來自一間關聯公司之貸款	—	2,809
—來自非控股權益之貸款	18,352	37,880
	<u>947,411</u>	<u>1,136,193</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(219,455)</u>	<u>(405,068)</u>
	<u>727,956</u>	<u>731,125</u>
財務成本淨額	<u>705,471</u>	<u>687,688</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
即期所得稅		
—中國大陸企業所得稅	219,297	314,418
—中國大陸土地增值稅	89,183	337,430
	<u>308,480</u>	<u>651,848</u>
遞延所得稅		
—中國大陸企業所得稅	(109,876)	(102,448)
—股息預扣稅	12,903	2,799
—中國大陸土地增值稅	1,454	48,260
	<u>(95,519)</u>	<u>(51,389)</u>
總計	<u><u>212,961</u></u>	<u><u>600,459</u></u>

截至2026年6月30日止六個月，香港利得稅之撥備根據中期估計應課稅溢利按16.5%（截至2025年6月30日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團於截至2026年6月30日止六個月並無於香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備（截至2025年6月30日止六個月：無）。

截至2026年6月30日止六個月，由於在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司毋須繳納任何稅項，因此並無確認任何稅項撥備（截至2025年6月30日止六個月：無）。

根據相關所得稅法，中期內，中國大陸附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

土地增值稅（「土地增值稅」）就土地增值部份按30%至60%累進稅率徵收，土地增值部份即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發支出在內之可扣減開支。

股息預扣所得稅

根據《企業所得稅法實施細則》，中國公司從2008年1月1日以後取得的利潤分配給境外投資者的股息，按10%的稅率預扣所得稅。倘中國附屬公司的直接控股公司根據中國與香港之間的稅務待遇安排符合香港稅務居民資格，則可適用較低的5%預扣稅率。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，由於中國附屬公司計劃於可預見未來分派未分派盈利至境外控股公司，故本集團已就若干中國附屬公司的該等盈利計提預扣稅確認遞延所得稅負債。於2026年6月30日，與中國大陸附屬公司投資相關且未確認遞延稅項負債之暫時差額總額約為953百萬港元（2025年12月31日：1,397百萬港元）。

9 每股虧損

每股基本虧損乃按照本公司權益股東應佔虧損除以中期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司權益股東應佔虧損(千港元)	<u>(1,985,855)</u>	<u>(2,618,042)</u>
已發行普通股加權平均數	<u>8,898,793,115</u>	<u>8,898,793,115</u>

10 股息

於2026年8月27日，董事會已議決不宣派截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

11 貿易及其他應收款

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
計入非流動資產		
—其他應收款項—淨額	<u>821,327</u>	<u>1,159,323</u>
計入流動資產		
—應收賬款—淨額(a)	1,241,960	1,551,632
—其他應收款項—淨額(b)	10,266,815	9,273,469
—預付款項(c)	<u>107,039</u>	<u>125,313</u>
	<u>11,615,814</u>	<u>10,950,414</u>

(a) 應收賬款之詳情如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
應收賬款	1,442,922	1,740,124
減：損失撥備	(200,962)	(188,492)
應收賬款—淨額	<u>1,241,960</u>	<u>1,551,632</u>

本集團通常不會向客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對未收回應收款項保持嚴格控制。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於2026年6月30日，本集團賬面淨值約為51,458,000港元（2025年12月31日：50,838,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保（附註12(a)）。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
一年內	804,990	1,186,562
一年至兩年	288,020	328,853
兩年至三年	144,309	86,582
三年以上	205,603	138,127
	<u>1,442,922</u>	<u>1,740,124</u>

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
預繳稅項	3,920,171	3,912,918
應收合營公司及聯營公司股息	610,905	689,484
應收一間聯營公司款項	28,457	26,770
應收合營公司款項	2,545,484	2,350,377
應收非控股權益款項	1,070,381	671,582
應收同系附屬公司款項	4,084	3,782
應收最終控股公司款項	26,690	28,696
應收直接控股公司款項	1,258	1,172
其他(i)	2,416,521	1,930,220
	<u>10,623,951</u>	<u>9,615,001</u>
減：減值撥備	(357,136)	(341,532)
其他應收款項—淨額	<u>10,266,815</u>	<u>9,273,469</u>

(i) 其他主要包括應收本集團同系附屬公司的保證金、應收股息及往來款項。

(c) 預付款項之詳情如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
收購土地	12,963	12,465
建築成本及建築材料	12,885	7,118
其他	81,191	105,730
	<u>107,039</u>	<u>125,313</u>

12 銀行及其他借貸

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
非即期		
銀行貸款—有抵押(a)	1,292,342	984,790
銀行貸款—無抵押	21,136,429	17,891,540
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券(a)	3,484,880	7,152,495
	<u>25,913,651</u>	<u>26,028,825</u>
即期		
銀行貸款—有抵押(a)	351,730	389,570
銀行貸款—無抵押	8,496,895	11,183,700
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券(a)	4,040,583	167,947
	<u>12,889,208</u>	<u>11,741,217</u>
	<u>38,802,859</u>	<u>37,770,042</u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

- (a) 於2026年6月30日，金額約9,169,535,000港元（2025年12月31日：8,694,802,000港元）之貸款以下列賬面值之若干本集團資產作抵押：

	賬面值 2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備（包括土地及樓宇）	1,030	1,007
發展中物業	4,407,963	4,238,735
持作待售之已落成物業	1,366,357	871,061
應收賬款（附註11）	51,458	50,838
投資物業	12,172,396	11,702,919
	<u>17,999,204</u>	<u>16,864,560</u>

- (b) 於2026年6月30日，約25,618,190,000港元（2025年12月31日：25,202,033,000港元）之銀行借貸乃按浮動利率計息。
- (c) 除金額等於約13,634,410,000港元（2025年12月31日：13,949,487,000港元）之銀行借貸以港元計值外，於2026年6月30日所有其他借貸均以人民幣計值。
- (d) 截至2026年6月30日止六個月，銀行及其他借貸之平均實際利率為年息3.17%（截至2025年6月30日止六個月：年息3.58%）。

13 貿易及其他應付款

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
應付賬款(a)	5,641,382	7,791,632
其他應付款項及應計費用(b)	8,221,038	9,528,162
其他應付稅項	226,847	141,092
	<u>14,089,267</u>	<u>17,460,886</u>

(a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
一年內	5,055,428	7,252,253
一年至兩年	199,532	175,583
兩年至三年	134,336	142,445
三年以上	252,086	221,351
	<u>5,641,382</u>	<u>7,791,632</u>

(b) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括物業買家保證金和應付本集團合營公司、同系附屬公司及非控股權益的即期賬款。

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
應計費用及其他應付款項	3,823,836	4,620,998
待轉銷項稅	749,316	965,762
應付僱員福利	809,179	814,321
應付非控股股東股息	217,982	231,416
應付合營公司款項	19,959	155,322
應付同系附屬公司款項	1,819,266	1,788,299
應付非控股權益款項	781,500	952,044
	<u>8,221,038</u>	<u>9,528,162</u>

14 股本

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股（2025年12月31日：8,898,793,115股）普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

15 承擔

於2026年6月30日尚未行使及未於中期財務報告作出撥備的資本承擔如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
就收購土地及樓宇及發展中物業發展成本之承擔：		
已訂約但未撥備	<u>7,515,079</u>	<u>7,307,622</u>

本集團同意最多向合營公司深勁有限公司注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2026年6月30日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為1,360,000,000港元（2025年12月31日：1,360,000,000港元）。

16 財務擔保

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
財務擔保		
一向本集團物業買家之按揭提供財務擔保(a)	9,164,129	13,523,487
一向本集團關聯方提供財務擔保(b)	212,879	223,419
一向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之貸款提供財務擔保(c)	<u>284,250</u>	<u>325,274</u>

- (a) 根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付之按揭貸款以及拖欠款項買家欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業之合法所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘買家拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保作出撥備。

- (b) 於2026年6月30日，本集團就本集團合營公司泰州市深業投資發展有限公司之銀行貸款及其他借貸提供212,879,000港元（2025年12月31日：223,419,000港元）之擔保。
- (c) 中期內，本集團向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之貸款提供貸款擔保。

根據擔保條款，倘被拆遷方拖欠還款，本集團有責任償付被拆遷方欠付之銀行貸款以及其欠付銀行之任何應計利息及罰款。隨後本集團有權接收回遷房物業之合法所有權。本集團之擔保期由擔保合同簽訂之日截至被拆遷方取得回遷房物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保做出撥備。

主席報告

2026年上半年，國內房地產市場總體延續築底走勢，行業供給端持續收縮，新建商品房銷售、開發投資及新開工面積同比均呈雙位數下滑；需求端市場信心及置業預期整體偏弱。當前房地產行業已進入存量發展階段，市場結構性分化格局凸顯，一線及核心二線城市展現較強韌性，多數三四線城市仍處於底部修復期，行業整體經營環境嚴峻，房企普遍面臨較大經營壓力。報告期內，本公司扎實落實「十五五」發展規劃部署，緊扣戰略轉型方向，堅守經營安全底線，統籌存量盤活與增量拓展，深耕不動產資管運營核心板塊，轉型成效初步顯現，資債結構安全可控，經營態勢平穩有序。截至2026年6月30日，實現營業收入約101.39億港元，毛利約14.28億港元，整體毛利率約14.08%。由於毛利率下降、地產存貨減值及聯合營公司虧損等不利因素，經營虧損約7.95億港元，本公司權益股東應佔虧損約19.86億港元，同比減虧24.15%。

一、上半年重點工作落地成效

(一) 不動產開發有序推進，經營基本盤持續夯實

不動產銷售態勢平穩。上半年，實現合約銷售金額約人民幣59.66億元（折合約67.59億港元），合約銷售面積約26.18萬平方米，達成全年130億港元銷售目標約52%，整體進度符合年度經營預期。其中深業泰富銀盈大廈實現大宗交易，在商辦市場整體低迷背景下彰顯本公司核心資產價值；深圳頤樾府、山水東城及上海深嘉上府等項目堅持因盤施策、精準營銷，實現階段性銷售突破。期內，順利完成6個項目竣工備案，累計竣工面積約48.5萬平方米，以高品質、穩交付持續夯實市場口碑與客戶信心。**城市更新有序破局。**深圳車公廟第一更新單元二期順利取得建設工程規劃許可證並按節點有序推進，同步搭建華南地區最大單體氣承式基坑氣膜及智慧監測系統，以綠色智能工藝破解高密度城區施工擾民難題，為深圳核心地段存量低效樓宇轉型升級探索出可行路徑，成為區域存量更新標杆示範項目。

(二) 資管運營韌性彰顯，第二增長曲線加速成型

經營性業務是本公司抵禦行業週期波動的壓艙石。上半年，該業務板塊規模與效益穩步增長，對公司整體經營的支撐效能不斷凸顯。**商業運營保持頭部優勢**。深業上城持續保持領跑地位，寫字樓租賃表現亮眼，優質企業入駐率穩居深圳市場前列，高端產業客戶集聚效應持續增強。中山灣中上城水街商業及魔法世界樂園順利開業，創新落地「商業+主題樂園」文商旅融合模式，進一步拓展大灣區商業佈局。**存量資產盤活成效明顯**。按照「分批盤活、優價釋放」原則，精準推進存量資產逐步退出。期內，順利完成7宗辦公類存量資產掛牌成交，成交金額約人民幣1.2億元(折合約1.38億港元)，其中地王大廈資產包以近40%溢價完成出讓，存量資產價值兌現效能穩步提升。**酒店經營提質斬獲殊榮**。旗下在營酒店經營態勢持續回暖向好，上半年實現營業收入約2.54億港元，較去年同期上升19.41%；經營毛利同比增長43%，板塊盈利水平穩步修復，營運質效持續改善。其中深圳文華東方酒店榮登《Travel+Leisure》2026年「全球最佳大獎」榜單、位列「亞洲最佳城市酒店」第6名，高端酒店品牌影響力和市場溢價能力進一步提升。**物業服務版圖持續擴容**。截至報告期末，物業在管面積達10,691萬平方米，2026年上半年實現營業收入約人民幣14.47億元(折合約16.39億港元)，新增拓展面積約926.3萬平方米。成功中標全球最大陸路口岸——皇崗口岸新聯檢樓管養服務項目，同步拓展軍隊後勤、醫療服務等重點賽道，公建業態新增拓展面積佔比超90%。憑藉突出的城市綜合運維實力，旗下運營公司躋身「2026中國物業服務百強企業」第13位，行業排名持續進階。

(三) 資本運作順利落地，戰略轉型取得階段成果

上半年，公司以資本優化、結構重塑、資源聚焦為核心抓手，高效落地多項關鍵性資本運作舉措，推動戰略轉型由規劃部署邁入實質收穫期。**一方面**，順利完成晶華電子股權出售工作，回籠資金約人民幣2.74億元(折合約3.15億港元)，實現非核心資產剝離，資產結構有效優化；**另一方面**，旗下鵬基公司債轉股方案獲股東周年大會全票審議通過，公司控股股東順利將約人民幣26.04億元(折合約29.98億港元)借款轉為股權，有效壓降公司有息負債規模、大幅優化資本結構與財務基本面，充分彰顯控股股東對公司長遠發展的堅定信心。未來，公司將持續推進上市公司質量提升，因時因勢優化資產與資本結構，加速戰略轉型價值釋放，構建更健康、更可持續的發展模式。

(四) 治理體系持續完善，穩健發展根基更加牢固

財務管控層面，緊緊圍繞維護財務安全核心目標，統籌融資管理，不斷完善現金流滾動預測機制；持續夯實財務體系內控建設，開展多項財務資金檢查巡查工作；加速財務數字化轉型，加快籌建結算中心和司庫體系。截至2026年6月30日，本公司銀行及其他借款平均綜合利率為3.17%，較年初3.47%下降0.3個百分點，淨負債率為(不含有息關聯貸款的債務淨額除以本公司權益股東應佔權益)73.62%，較年初82.68%下降9.06個百分點；剔除預收款項後資產負債率為65.42%，較年初67.35%下降1.93個百分點。**風險管控層面**，持續完善全面風險管理體系建設，按照「分級分類，科學研判」風險管理要求，常態化開展重大經營風險評級認定，壓實各業務板塊風險主體責任，完善事前風險研判、事中分階段管控、事後複盤跟蹤閉環流程，構建全鏈條風險防控機制。**合規治理層面**，持續完善體系化ESG治理架構，將可持續發展理念深度嵌入投資、開發、運營全業務鏈條，扎實推進綠色建築認證、節能低碳運營、城市公共服務賦能等專項工作。期內，本公司MSCI-ESG評級成功躍升至AAA級，充分體現資本市場、國際評級機構對本公司合規治理、綠色運營、社會責任與長期價值發展的高度認可。

二、 下半年主要發展策略

2026年下半年，本公司將堅定保持戰略定力，緊緊圍繞「穩開發、強資管、促轉型、控風險」四大經營主線，持續優化業務結構，積極培育新增長動能，全力以赴衝刺年度經營目標，推動戰略轉型取得實質成效。

（一） 穩開發—攻堅銷售去化，守住現金流安全底線

公司將緊盯全年130億港元不動產簽約銷售目標全力去化。持續深化「一盤一策」精細化營銷策略，逐盤明確去化目標、價格策略與回款節點。持續打好去化回款攻堅戰，進一步壓實回款目標，強化資金統籌，確保經營性現金流平穩可控。加快重點項目推盤入市節奏，統籌推進工程進度、預售辦理、營銷蓄客等關鍵工作，持續提升項目周轉效率與整體經營質效。積極響應國家高品質住宅建設發展導向，深度踐行「好房子」建設理念，系統性打磨並落地「雙優八好」高階人居產品標準，進一步夯實產品核心競爭力，持續提升深業品牌影響力與市場認可度。

（二） 強資管—提升運營水平，打造可持續增長動能

商業運營方面，持續鞏固深業上城標杆地位，動態優化業態佈局與優質租戶結構，維持高位出租率與穩健租金收益，穩固區域核心商業標杆優勢。有序推進中山灣中上城水街商業及魔法世界樂園項目運營培育，加快推動經營爬坡提速，儘早實現常態化穩定運營與良性盈利。**存量盤活方面**，全面深化低效閒置資產專項盤活工作，嚴格落實「一資產一策略」機制，提升資產掛牌成交轉化率與價值兌現水平，加速存量資產變現和資金回籠。持續完善長租公寓運營體系、品牌矩陣及產品標準，將長租公寓打造為盤活存量、創造穩定收益的有效路徑。**城市綜合運營方面**，推動物管業務向科技化、平台化轉型，積極拓展城市綜合設施管理及多元增值服務賽道，持續擴大行業領先優勢。高標準推進新皇崗口岸運營籌備工作，保障口岸安全有序投運，沉澱可複製、可輸出的標準化口岸運營體系。深化智慧城市服務佈局，拓展AI+城市運營應用場景，以數字化、智能化賦能運營提效、服務提質。

(三) 促轉型—優化業務結構，穩步轉換發展動能

資源拓展方面，加速城市更新項目攻堅落地，全力推進橫崗南、光明上村等重點項目規劃報批，積極促成項目開發轉化的關鍵條件。堅持審慎擇優的投資邏輯，做實市場研判、客群研究、投資測算及產品定位，聚焦核心城市適時補充優質資源。**資管提質方面**，持續拓寬商業及物業運營輕資產託管輸出版圖，打磨健全「投-融-建-管-退」全鏈條閉環資產管理體系，主動打通多元化資產退出路徑，積極培育REITs等資產證券化渠道，為存量資產盤活流轉奠定基礎。**組織變革方面**，縱深推進「總部做強、二級做實」管控體系改革，持續優化人才結構與激勵機制，強化各板塊協同聯動、資源互通。堅持差異化錯位發展，引導各業務單元立足自身稟賦，明晰賽道定位、壓實發展權責，構建戰略分解、過程督辦、結果考核的全鏈條管理閉環，全面激活組織活力與轉型動能。

(四) 控風險—築牢安全底線，護航企業穩健發展

公司始終堅守審慎經營理念，多維度夯實長效穩健發展根基。**財務管理方面**，堅持審慎穩健的財務政策，保持充裕流動性，拓寬多元化融資渠道，加快財務數字化建設，深化財務價值管理，持續增強財務彈性與抗週期能力。**風險管控方面**，健全完善全週期風控管理體系，強化前端審慎研判、中端穿透管理、後端動態評估與問題糾偏的閉環管理機制，全方位強化各類業務風險防控能力。同時，密切關注參股企業經營情況，嚴格遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）履行信息披露義務，持續精進公司治理規範化、透明化水平。

乘風起勢，篤行致遠。本公司將堅定錨定「不動產資產管理與城市綜合運營服務」轉型發展方向，以務實舉措深耕經營、以深度變革賦能發展、以穩健運營抵禦週期，扎實落地年度各項經營任務，持續提升企業內在價值與長期可持續發展能力。

管理層討論與分析報告

一、 整體業績及主要財務指標

2026年上半年，本公司實現營業收入約101.39億港元，同比下降約2.04%；實現毛利約14.28億港元，同比下降約19.48%，整體毛利率約14.08%。由於毛利率下降、地產存貨減值及聯合營公司虧損等不利因素，經營虧損約7.95億港元，本公司權益股東應佔虧損約19.86億港元，同比減虧約24.15%。

回顧本報告期，公司整體經營業績主要受不動產開發行業週期性調整拖累。一是受房地產行業持續深度調整的宏觀環境影響，行業需求及市場承壓明顯，公司不動產開發業務結轉規模有所收縮，對應營業收入及毛利率同比均有所下降；二是為審慎應對房地產市場持續下行的行業態勢，秉持穩健經營、主動防範風險的原則，公司於本報告期內充分評估存貨可變現淨值，計提存貨減值撥備合計約11.22億港元；三是受行業下行及項目經營表現影響，部分聯合營公司當期產生經營虧損，合計對公司當期業績產生影響約2.23億港元。上述情形雖階段性對公司當期利潤造成壓力，但有效釋放了存量資產風險，進一步夯實公司整體資產質量、優化資產結構，為公司後續輕裝上陣、實現穩健可持續發展築牢了經營基礎。在傳統開發業務承壓的同時，公司不動產資產管理及城市綜合運營板塊經營穩健、逆勢提質，整體營業收入同比實現增長，成為支撐公司經營基本盤的重要穩定力量。

未來，公司將持續堅定推進「十五五」既定發展規劃部署，致力於向不動產資產管理及城市綜合運營商轉型升級，以經營性業務的確定性增長對沖傳統開發業務的週期性波動，穩步優化收入及利潤結構，推動公司整體經營業績重回穩健增長軌道。

2026年上半年各業務板塊營業收入及毛利率明細

業務分類	細分業務板塊	營業收入 (億港元)	同比變動	毛利率
不動產開發	物業銷售	68.61	-8.08%	11.40%
不動產資產管理	投資物業	6.37	-1.65%	61.68%
	酒店運營	2.54	19.41%	15.55%
城市綜合運營	物業、商業管理	16.39	2.86%	14.26%
其他		7.48	73.13%	-2.72%
合計		<u>101.39</u>	-2.04%	14.08%

二、 主營業務進展

(一) 不動產開發業務

1. 合約銷售

2026年上半年，本公司實現合約銷售金額約人民幣59.66億元，折合約67.59億港元，同比下降約8.54%；合約銷售面積約26.18萬平方米，同比下降12.73%。根據區域分佈，大灣區項目佔合約銷售金額的70%，長三角區域佔比18%，其他二線省會城市佔比12%。根據產品類型劃分，住宅類產品佔合約銷售金額的71%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比29%。期內，公司緊抓行業政策窗口及市場機遇，聚焦核心在售項目，持續強化營銷推廣力度，加速存量房源去化，整體銷售業績展現韌性。其中深業泰富銀盈大廈完成約人民幣12.49億元大宗交易，位列2026年上半年深圳辦公物業銷售面積第二；深圳頤樾府、山水東城及上海深嘉上府等項目銷售進展穩步向好，有效支撐公司期內合約銷售規模穩定釋放。

2026年上半年合約銷售明細^{附註}

區域	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (港幣千元)
大灣區	深圳	住宅、公寓、辦公、產研	104,929	4,038,721
	廣州	住宅、車位	13,006	323,028
	惠州	住宅、商業、車位	28,830	205,557
	中山	住宅、商業、辦公、車位	11,469	158,121
	佛山	住宅、車位	394	3,084
	河源	車位	1	59
大灣區小計			158,629	4,728,571
長三角	上海	住宅、車位	17,938	568,071
	南京	住宅	16,362	561,592
	泰州	住宅、商業	5,869	54,682
	無錫	產研	3,403	17,313
	馬鞍山	商業、車位	2,876	14,072
	巢湖	住宅	143	2,096
長三角小計			46,591	1,217,827
其他二線 省會城市	成都	住宅、車位	36,893	540,440
	武漢	住宅	19,165	263,992
	長沙	住宅、商業、車位	526	8,258
其他二線省會城市小計			56,584	812,691
合計			261,804	6,759,088

附註：合約銷售均發生於中國內地，以人民幣計價，並按中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣匯率中間價，採用截至2026年6月30日止六個月的平均匯率換算。

2. 開發收入結轉

2026年上半年，本公司結轉物業銷售收入約人民幣60.55億元，折合約68.61億港元(已扣除增值稅項)，較去年同期下降約8.08%；結轉銷售面積約23.05萬平方米(不包括主要聯營公司所佔權益)，較去年同期下降約21.21%。房地產開發銷售毛利率為11.40%，較去年同期下降2.43個百分點。

2026年上半年結轉銷售明細^{附註}

區域	城市	業態	結轉面積 (平方米)	結轉金額 (港幣千元)
大灣區	深圳	住宅、公寓、產研	109,910	4,648,474
	中山	住宅、辦公、商鋪	11,463	479,665
	廣州	住宅	11,713	286,291
	惠州	住宅、商鋪	30,275	220,787
	佛山	住宅、商鋪	508	5,081
大灣區小計			163,869	5,640,298
長三角	南京	住宅	11,067	336,667
	上海	住宅	4,370	161,974
	無錫	廠房	4,026	19,517
	馬鞍山	商鋪	406	3,615
	泰州	住宅	141	1,389
長三角小計			20,010	523,162
其他二線 省會城市	成都	住宅、商鋪	40,374	580,205
	武漢	住宅、商鋪	5,671	64,416
	長沙	住宅、商鋪	526	7,291
其他二線省會城市小計			46,571	651,912
其他		車位	—	45,391
合計			230,450	6,860,763

附註：車位銷售合計682個。

3. 開發建設情況

2026年上半年，本公司項目開發建設整體運行平穩，共計完成6個項目竣工備案，累計竣工面積約48.5萬平方米。期內，深圳車公廟第一更新單元二期取得建設工程規劃許可證，針對項目毗鄰居民區、施工現場條件複雜等客觀約束，項目創新應用氣承式基坑氣膜及智慧監測系統，有效降低施工噪聲與揚塵排放，為高密度城區城市更新項目綠色施工積累實踐樣本。

在項目建設與交付方面，泰瑞府實現順利交付，截至6月30日項目收樓率達95%；頤樾府二期完成竣工備案；上城學府、上海深嘉氫谷等在建項目按計劃有序推進建設。

2026年上半年新竣工項目

項目	城市	用地性質	新竣工面積 (萬平方米)
泰瑞府	深圳	居住用地	21.61
頤樾府二期	深圳	居住用地	5.62
中山G29二期	中山	居住用地	6.73
灣中新城項目F25 閱灣府1、2#	中山	居住用地	3.80
灣中新城項目F25 閱灣府3#及地庫	中山	居住用地	4.20
灣中新城項目二期 (F36、38水街商業) 會館	中山	商業服務業用地	6.50
合計			<u>48.5</u>

4. 存貨減值撥備

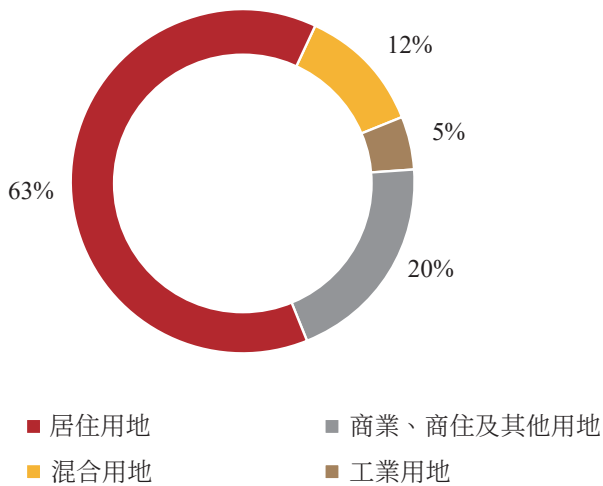
2026年上半年，受行業環境持續調整、市場售價持續承壓等因素影響，本公司堅持審慎經營原則，主動化解潛在風險、夯實資產質量，實施存貨減值撥備計提。此舉有助於客觀、真實反映公司資產價值，優化財務結構，進一步增強公司財務穩健性及風險抵御能力。期內，公司計提存貨減值撥備約11.22億港元，減值影響較大的項目主要包括銀盈大廈、深業雲築、深業頤澤府、深業雲棲府及深業泰樾府。

5. 地產投資及土地儲備

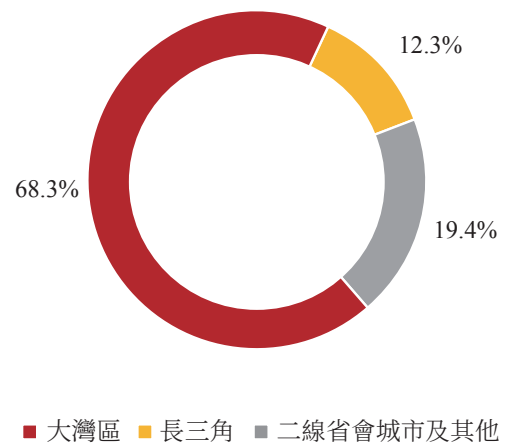
截至2026年6月30日，本公司土地儲備計容建築面積約512.4萬平方米，整體儲備結構合理健康。其中大灣區土地儲備佔比約68.3%，長三角區域佔比約12.3%，二線省會城市及其他佔比約19.4%，優質核心區域儲備佔比穩固，為公司中長期穩健發展提供堅實支撐。期內，公司穩步推進深圳利益統籌類項目落地轉化。其中橫崗南項目規劃方案已通過相關審議流程，項目可開發條件進一步明確；光明上村項目順利簽署前期服務補充協議，有效完善項目前期合作基礎，為後續開發、盤活及落地轉化奠定堅實條件。

土地儲備分佈圖 (截至2026年6月30日)

產品類型分佈－計容建築面積^{附註}
(平方米)



區域分佈－計容建築面積^{附註}
(平方米)



附註：計容建築面積為建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

(二) 不動產資產管理業務

本公司不動產資產管理業務主要聚焦公司自持投資物業及酒店資產的持有運營、改造提升及存量盤活，持續挖掘存量資產價值，致力於貢獻穩健的經營性收益與長期資產增值。

截至2026年6月30日，公司投資物業總面積約188.08萬平方米，公允價值約369.08億港元。期內，實現物業投資收入約6.37億港元，較去年同期下降約1.65%，物業投資業務毛利率約61.68%。面對宏觀市場環境複雜多變、行業競爭持續加劇的經營態勢，公司持續深化精細化運營管理體系，圍繞寫字樓、產業園區、綜合商業及專業市場等多元業態，多措並舉加大招商拓展力度，穩步提升資產運營效率，期內整體物業出租率表現優於行業市場平均水平。

1. 投資物業調優煥新

深業上城寫字樓全面導入國際金鑰匙聯盟服務標準，深化「硬件+服務」雙輪驅動模式，同時創新推出「零成本」精裝交付定制化方案，堅持穩續租與拓新客並舉，期內逆勢新簽租賃面積近3,600平方米。目前，深業上城寫字樓已累計彙聚14家世界500強企業，優質企業入駐率穩居市場前列，核心資產的標杆效應及抗週期韌性持續凸顯。中山灣中上城水街商業及魔法世界樂園於6月順利開業，創新「商業+主題樂園」文商旅融合模式，落地2萬平方米國際IP室內綜合體，彙聚芭比、變形金剛等全球知名IP，引進2家大陸首店及10餘家中山首店，實現公司商業產品線異地標準化輸出。

持續推進存量資產提質增效，成功將旗下八卦嶺48棟低效物業改造為保障性租賃住房「深業鄰里」長租公寓，改造後月租金較改造前提升179%，並獲評深圳市屬國企資產盤活典型案例。加快零散資產處置，落實「一資產一策略」機制，精準推進存量資產逐步退出。期內，順利完成7宗辦公類存量資產掛牌成交，成交金額約人民幣1.2億元（折合約1.38億港元），其中地王大廈資產包經117輪競價、溢價約40%成交，實現了資產價值兌現與資金回籠的良性循環。

2. 酒店運營穩中求進

2026年上半年，公司酒店業務實現經營收入（其他經營分類項下）約2.54億港元，較去年同期上升19.41%，毛利率約15.55%，同比上升6.03個百分點。截至2026年6月30日，累計開業及在建酒店共12家。其中已開業酒店6家，在建酒店6家。期內，酒店業務憑藉精準的市場定位與靈活的經營策略，展現出強勁的經營韌性與復甦勢能。旗下運營的6家酒店經營毛利同比增長43%，經營毛利率約30%，同比上升6個百分點，平均每房收益同比提升13%，整體經營業績表現顯著優於行業平均水平。

高端奢華旗艦項目表現卓越，深圳文華東方酒店獲黑珍珠一鑽及亞洲50佳酒吧榮譽，餐飲收入同比增長37.7%，帶動酒店總收入同比增長20%，並榮登《Travel+Leisure》2026年「全球最佳大獎」榜單，位列「世界100最佳酒店」第34名、「亞洲最佳城市酒店」第6名，為中國內地排名最高的酒店。特色及精品酒店保持穩健運營，深圳MUJI酒店平均入住率達89%，經營毛利率達55%，創開業以來新高；深圳憬居酒店精準契合家庭客群需求，入住率及收入分別同比增長6%及10%。同時，公司持續完善會員管理及收益管控體系，進一步提升酒店業務的專業化和精細化運營能力。

已開業酒店情況

酒店名稱	客房情況	運營模式
深圳文華東方酒店	設有178間客房	持有運營
深圳MUJI酒店	設有79間客房	持有運營
深圳婦兒大廈憬居酒店	設有194間客房	持有運營
巢湖深業溫泉假日度假酒店	設有203間客房	持有運營
巢湖半湯御泉莊溫泉度假酒店	設有20間別墅， 7間湯屋	持有運營
蘇州萬豪酒店	設有300間客房	持有運營

在建酒店情況

酒店名稱	客房情況	項目階段
深圳萬豪豪華精選酒店	設有173間客房	在建
深圳萬豪AC酒店	設有207間客房	在建
中山洲際酒店	設有135間客房	在建
中山逸衡酒店	設有225間客房	在建
成都盛捷服務式公寓	設有152間客房	在建
成都馨樂庭服務式公寓	設有228間客房	在建

(三) 城市綜合運營業務

本公司城市綜合運營業務主要涵蓋物業服務及商業運營服務，以輕資產模式持續拓展業務規模、輸出標準化運營服務。其中物業服務覆蓋住宅、公建配套、城市公共服務及產業園區等多元場景，為客戶提供全週期物業管理及城市綜合運營服務；商業運營服務則聚焦商業資產的專業化運營管理，業務範圍覆蓋購物中心、社區商業等業態，全面開展項目招商、日常運營及精細化管理工作。2026年上半年，公司城市綜合運營業務實現收入約16.39億港元，較上年同期上升2.86%，毛利率約14.26%，業務整體保持穩健增長態勢。

1. 物業運營及拓展情況

截至2026年6月30日，旗下物業運營公司在管面積約10,691萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約79.9%，非住業態面積佔比約69.63%，兩項指標均高於行業平均水平。期內，新增拓展管理面積約926.3萬平方米，合同總金額人民幣6.9億元（折合約7.8億港元），市場化拓展能力保持強勁穩健態勢。同時，公司持續深耕多元業態拓展，在物管城市、公建物業等重點領域持續實現業務突破。

公建服務領域，成功中標全球最大陸路口岸——皇崗口岸新聯檢樓管養服務項目，新拓展深圳先進光源研究院及先進技術研究院服務項目、深圳鐵路公安處鐵路聯防巡防項目；**城市服務領域**，成功拓展河源市源城區東埔街道環衛綠化一體化服務項目、福保街道綜合巡查項目等；**企業客戶領域**，成功拓展山東移動2026-2028年全省物業服務採購濰坊項目、貴州移動六盤水物業服務項目等，服務能力由住宅、寫字樓等基礎物業向重大公共基礎設施綜合管養邁進。期內，物業運營公司行業綜合實力與品牌認可度持續提升，先後斬獲多項權威行業榮譽。其中，獲評中國指數研究院「2026年中國物業服務百強企業」第13位、克而瑞「2026中國物業服務企業綜合實力」第13名等重磅資質，充分印證公司穩健的經營實力與領先的行業地位。

2. 商業運營及拓展情況

2026年上半年，旗艦項目深業上城持續領跑，新增首店21家，成功引入Coach等國際輕奢品牌，實現輕奢品牌招商突破。項目銷售坪效同比增長10%，新註冊會員同比增長46%；深圳首家市內免稅店銷售額居全國8家門店首位。期內，營銷活動亮點紛呈：借勢粵港澳大灣區花展，11天展期帶動商場客流超211.7萬人次，實現銷售額約人民幣1.9億元，同比增長12%；引入斯巴達勇士賽等人氣賽事活動，聚客效應顯著；緊抓APEC會議契機，加快完善國際化消費環境，率先實現超250家商戶開通外卡支付、108家餐飲商戶配備雙語菜單及40家零售商戶落地離境退稅服務，並斬獲CSV2025年度城市區域商業標杆金獎等行業大獎。其他在營項目同步向好，深業泰富廣場引進「格力董明珠健康家」深圳首家旗艦店；深業中城、塘朗城、深業東嶺等社區商業項目客流、出租率雙雙提升。

輕資產管理規模穩步擴大，旗下深業商管先後輸出管理黃木崗地鐵樞紐商業、深創投廣場、招商銀行全球總部大廈商業項目及華富村「深業拾集」等多個外部項目，目前各項目開業籌備、招商及運營工作有序推進。此外，新競得河套中心商業項目，該項目毗鄰新皇崗口岸，將打造深港雙城融合的「商業+公園+口岸」商業新場景，公司商業運營版圖持續擴大。

三、 資本運作業務

2026年上半年，本公司通過系列資本運作有序壓降房地產開發業務佔比，持續優化資本結構、改善整體財務質量，進一步夯實公司穩健經營基礎。一是以現金對價約人民幣2.74億元（折合約3.15億港元）向沙河實業出售所持晶華電子70%股權，通過剝離非核心資產，有效整合、集中企業資源，重點賦能核心主營業務發展，現金回籠主要用於補充公司日常經營營運資金。二是控股股東深業集團以增資方式，將其對公司下屬鵬基公司約人民幣26.04億元（折合約29.98億港元）借款轉為股權。本次債轉股交易有效壓降公司有息負債規模、減少利息支出等財務費用，並降低公司在惠州、泰州等非核心區域的房地產開發資產規模及業務佈局佔比，從而優化了公司資債結構，提升經營韌性與抗風險能力，且不會對本公司綜合損益產生影響。

未來，本公司將持續推進上市公司質量提升，立足自身經營實際與行業環境變化，持續開展涵蓋資本及資產的結構優化、業務聚焦等方面的質量提升研究，動態評估推進條件，擇機推進相關舉措，不斷提升公司資產質量、運營效率與股東回報。

四、 財務管理情況

（一）財務及資金情況

本公司通過多種途徑優化資債結構，持續改善財務狀況。截至2026年6月30日，公司權益股東應佔權益為363.21億港元（2025年12月31日356.41億港元）；現金結存120.64億港元（2025年12月31日83.04億港元），較年初增加45.28%；剔除預收款項後資產負債率為65.42%，較年初下降1.93個百分點；淨負債率為（不含有息關聯貸款的債務淨額除以本公司權益股東應佔權益）73.62%，較年初下降9.06個百分點。

隨着港幣浮動利率有所下降，本公司銀行及其他借款平均綜合利率由截至2025年12月31日止年度的年息3.47%下降0.3個百分點至截至2026年6月30日止六個月的年息3.17%。

2026年上半年，公司在香港成功籌組置換32億港元銀團貸款，保障了資金安全。截至2026年6月30日，本公司銀行及其他借款總額388.03億港元（2025年12月31日377.70億港元）。浮息借款和定息借款比例分別為66.02%和33.98%；長期借款和短期借款比例分別為66.78%和33.22%；港幣借款和人民幣借款比例分別為35.14%和64.86%。

主要財務指標

指標	截至2026年 6月30日 (億港元)	截至2025年 12月31日 (億港元)
銀行貸款及其他借貸	388.03	377.70
—長期借貸	259.14	260.29
—短期借貸	128.89	117.41
現金	120.64	83.04
淨負債率	73.62%	82.68%

(二) 匯率波動影響

本公司的資產主要以人民幣為貨幣單位，而財務報告以港幣作為報告的貨幣單位。期內，港幣兌人民幣匯率下降對公司財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的升值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動為23.39億港元，計入其他綜合收益。

五、 主要聯合營公司業績

2026年上半年，本公司主要聯合營公司受房地產行業低迷影響，整體業績表現不佳。聯合營公司虧損對公司淨利潤影響合計約2.23億港元，其中主要為公司持有37.5%權益的深圳天安數碼城有限公司帶來虧損約0.33億港元；持有50%權益的深勁有限公司帶來虧損約0.40億港元；持有27%權益的路勁基建有限公司（1098.HK）帶來虧損約1.33億港元。截至2026年6月30日，公司於路勁基建權益剩餘的賬面價值為0港元，後續路勁基建如繼續虧損將不會對公司業績造成影響。

六、 其他

(一) 資產抵押及或然負債撥備情況

截至2026年6月30日，本公司有資產抵押的貸款共91.70億港元（2025年12月31日86.9億港元）。

截至2026年6月30日，本公司已就銀行及其他貸款提供共計96.61億港元（2025年12月31日140.72億港元）擔保。

(二) 有關深業泰然公司訴訟進展

2024年11月29日，旗下成都豐澤投資有限公司（「成都豐澤」）及深業泰然（集團）股份有限公司（「深業泰然」，連同成都豐澤，統稱「附屬公司」）（兩間公司均為本公司的非全資附屬公司）接獲成都市中級人民法院發出的民事起訴狀，關於四川浩福實業有限公司（「申索人」）就中華人民共和國成都市成華區“198”叢樹片區投資的收益分配糾紛對附屬公司及四名個人（所有個人均非本公司董事或高級管理人員）提起的申索（「訴訟」），申索金額約2.2億元人民幣。附屬公司已委聘律師處理訴訟，並將積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益。該案一審於2024年12月24日開庭，目前尚未有判決結果。本公司將積極跟進並評估訴訟對本公司的財務影響。

(三) 僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本公司共聘用18,265名（2025年6月30日20,261名）僱員，其中在香港工作員工14名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2026年6月30日止六個月，總薪酬（不包括董事及高管薪酬）約人民幣11.31億元（2025年1月1日至6月30日止六個月約人民幣12.28億元）。

本公司僱員的薪酬及花紅，以僱員表現、本公司盈利狀況、同業薪酬水平及現時市況而釐定，並每年審閱薪酬組合以達致內部公平及確保具市場競爭力。

中期股息

董事會已決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息。

報告期內事項

執行董事之退任及委任

於2026年1月23日，由於史曉梅女士已屆退休之齡，彼退任執行董事。於2026年3月30日，本公司宣佈委任向東博士為執行董事，詳情請參閱本公司日期為2026年1月23日及2026年3月30日之公告。

關連交易－出售晶華電子70%股權

於2026年2月6日，深業鵬基(集團)有限公司(「深業鵬基」)(本公司全資附屬公司)與沙河實業股份有限公司(「沙河實業」)及深圳晶華顯示電子股份有限公司(「晶華電子」)訂立股份轉讓協議，據此，深業鵬基有條件同意出售，而沙河實業則有條件同意購買深業鵬基所持有的晶華電子70%股權，總代價為現金人民幣273,752,500元。

沙河實業受本公司控股股東深業集團控制。因此，沙河實業為本公司的關連人士，而該交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關該交易之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。詳情請參閱本公司日期為2026年2月6日及2026年2月27日之公告。

關連交易－債務抵銷安排

於2026年5月6日，中山市深業萬勝投資有限公司(「深業萬勝」)(本公司之非全資附屬公司)訂立債務抵銷協議，據此，深業萬勝應為及代表深業集團將總價值為人民幣30,358,512元的深業萬勝持有的57個辦公單位(「抵銷物業」)的產權轉讓予中山市萬業房地產有限公司(深業萬勝的35.17%股權持有人)。抵銷物業的轉讓將用於抵銷深業萬勝結欠深業集團的部分未償還股東貸款。

深業集團作為本公司控股股東，為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。由於債務抵銷協議涉及深業萬勝出售抵銷物業，以抵銷其結欠深業集團的部分未償還股東貸款，該安排構成本公司的關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關債務抵銷協議之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，債務抵銷協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准規定。詳情請參閱本公司日期為2026年5月6日之公告。

主要及關連交易－增資及視作出售一間附屬公司股權權益

於2026年3月30日（交易時段後），本公司、深業鵬基及深業集團訂立債轉股協議，據此，深業集團同意透過債轉股方式向深業鵬基注資人民幣2,604,290,000元。增資完成後，本公司及深業集團將分別持有深業鵬基約64.36%及35.64%之股權。深業鵬基將繼續作為本公司的附屬公司，其財務業績將繼續綜合併入本集團的財務報表。

由於根據上市規則第14.07條，增資的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此增資構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。深業集團作為本公司控股股東，為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士，故增資構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。債轉股協議及其項下擬進行之交易已於2026年6月18日舉行的股東週年大會上獲獨立股東批准，深業（集團）及其聯繫人已就相關決議案放棄投票。詳情請參閱本公司日期為2026年3月30日、2026年6月18日之公告，以及本公司日期為2026年5月21日之通函。

報告期後事項

持續關連交易－訂立沙河世紀山谷物業管理及相關服務框架協議

於2026年7月22日，深業物業運營集團股份有限公司（「深業物業運營」）（本公司之非全資附屬公司）與深業沙河世紀山谷（深圳）投資有限公司（「沙河世紀山谷公司」）（深業集團之附屬公司）訂立物業管理及相關服務框架協議（「框架協議」），據此，深業物業運營及／或其附屬公司同意向沙河世紀山谷公司及／或其附屬公司提供若干物業管理及相關服務。框架協議自訂約方授權代表簽立並加蓋其公司印章起生效，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年，框架協議項下擬進行交易的建議年度上限分別為人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

由於沙河世紀山谷公司為本公司最終控股公司深業集團之附屬公司，故為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第十四A章，訂立框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於有關年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。詳情請參閱本公司日期為2026年7月22日之公告。

成立可持續發展委員會

於2026年8月27日，本公司宣佈成立可持續發展委員會，該委員會由兩名執行董事和一名獨立非執行董事組成。可持續發展委員會主要負責指導及監督本集團的環境、社會及管治（「ESG」）與企業社會責任策略，管理ESG及氣候相關風險與機遇，確保監管及上市合規，評估對持份者的影響，以及審閱年度可持續發展報告以供董事會批准。詳情請參閱本公司日期為2026年8月27日的公告。

除上文所披露者外，於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

重大變動

除本公告所披露者外，自本公司2025年年報刊發以來，本集團業務的未來發展（包括本公司於本財務年度的前景）概無任何重大變動。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為準則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事均已確認彼於報告期一直遵守標準守則。

企業管治

於截至2026年6月30日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則，並遵守其所有守則條文，惟偏離下文所述之企業管治守則的守則條文第C.2.1條者除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。於截至2026年6月30日止六個月內，王昱文先生（「王先生」）於2025年4月29日就任董事會主席後繼續擔任本公司總裁，儘管有關安排偏離上述守則條文第C.2.1條的規定，但其屬臨時性質，本公司現正物色具有適當經驗之合適人選擔任總裁。董事會認為，王先生具有豐富的管理經驗及知識，熟悉本公司經營工作，在新總裁任職生效前，由王先生擔任董事會主席及總裁可確保本公司經營穩定，促進本公司業務策略之執行。在董事會的現有其他成員的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。

審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及實務準則，並審閱本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司於截至2026年6月30日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於報告期末，本公司未持有任何庫存股份。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2026年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shenzheninvestment.com)，而載有上市規則所規定之所有資料之2026年中期報告將適時寄發予股東（按要求）並刊載於聯交所及本公司網站。

鳴謝

我們謹藉此機會，對本集團之投資者和各位股東之信任及支持，及對董事會同仁以及本集團全體員工於截至報告期內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
王昱文

香港，2026年8月27日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇先生及向東博士為本公司執行董事，而李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授為本公司獨立非執行董事。